

# Exposé

## Wohnung in Eutingen an der Enz

**Lichtdurchflutete Wundertüte - mit Terrasse, Gärtchen, Kamin, Wintergarten, Garage+Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-324185

### Wohnung

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Janne Kleevele

75181 Eutingen an der Enz  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1953	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	7,30 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nach Neujahr ins sonnige Eigenheim? Hier ist es möglich!

Provisionsfrei!

Diese wunderschöne und helle Wohnung liegt in erhöhter Hanglage in der 1. Etage eines Mehrfamilienhaus. Die Wohnung ist mit knapp 103m<sup>2</sup> und vier schönen Zimmern sehr gut aufgeteilt.

Die Räume sind frisch renoviert (vor 4 Mon.) - ein Einzug ist sofort möglich.

Besonderheiten:

- traumhafter, unverbaubarer Blick über das Enztal
- Südliche Hanglage, Sonnenaufgang frühmorgens und Abenddämmerung bis spät
- Jeder Raum mit eigenem Fenster oder grosser Fensterfront
- Wohnzimmer und Küche mit grosszügigem Wintergartenvorbau in harmonischer Holzständerbauweise
- Kaminofen im Wohn-/Esszimmer für behagliche Wärme (Weiterbetrieb erlaubt)
- wunderschöne, grosse, uneinsehbare Terrasse im Grünen und überdachte Seitenterrasse im Westen für warme Regenabende mit Seitenzugang zum Wohnzimmer
- zwei private Gartenanteile für naturnahes Gärtnern und Anbau der eignen Kräuter
- sehr ruhige Lage in netter Nachbarschaft mit ruhigen, freundlichen Hausmitbewohnern
- Eigener Keller mit Zugang aus der Küche mit Platz für WaMa und Trockner
- Grosszügige Garage (ca. 25m<sup>2</sup> mit Wasser- und Stromanschluss) sowie ein gesonderter Stellplatz im Vorhof bieten Schutz und jederzeit freies Parken
- Zugang über das Treppenhaus oder rückseitig über Aussentreppe

Ausstattung:

- schöne Echtholz- und Laminatböden in allen Räumen
- Einfache Einbauküche mit allen Geräten
- Tageslicht-Badezimmer mit grosser Eckbadewanne
- Gäste-WC mit zusätzlichem Urinal und Fenster
- Klapppläden im Schlafzimmer, elektr. Rollläden im Esszimmer
- Teilweise mit Smart-Schaltern/-Steckdosen ausgestattet
- Gaszentralheizung jüngeren Datums
- zum Eutingen Bahnhof nur 900m
- hervorragende Anbindung an A8 (Karlsruhe/Stuttgart in je ca. 30min) und B10
- nur 5km bis Pforzheim-Innenstadt
- sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung

Aufgrund eines langfristigen Jobwechsels ins Ausland steht dieses Traumobjekt nun zur Verfügung.

## **Ausstattung**

Der Wohnungsaufbau für Paare u/o Singles optimal.

TIERHALTUNG ist ERLAUBT.

Besichtigungen sind nur am Abend oder Wochenende nach Absprache möglich. Für einen ersten Termin sehe ich 20min vor - bei weiterem Interesse sind längere Besichtigungen möglich. Bitte prüfen Sie im Vorfeld Ihre Finanzierungsmöglichkeit - der Erwerb ist aktuell noch provisionsfrei möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Eutingen an der Enz. In Laufnähe des Objekts sind die Buslinien 1 und 9r vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie MEX 17A gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie einige Restaurants, zwei Supermärkte und eine Bäckerei. Auch ein paar Fitnessstudios, zwei Apotheken, eine Grün- und Parkanlage, ein Modegeschäft und ein Museum sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt gibt es zudem verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Eine gute

medizinische Versorgung und ein breit gefächertes  
Abendgestaltungsangebot erreichen Sie schließlich ebenfalls im  
größeren Umkreis

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche  
Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Esszimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kamin



Aussicht



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wintergarten



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Arbeitssecke



Blick ins Tal



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Küche mit Wintergarten



Bad links



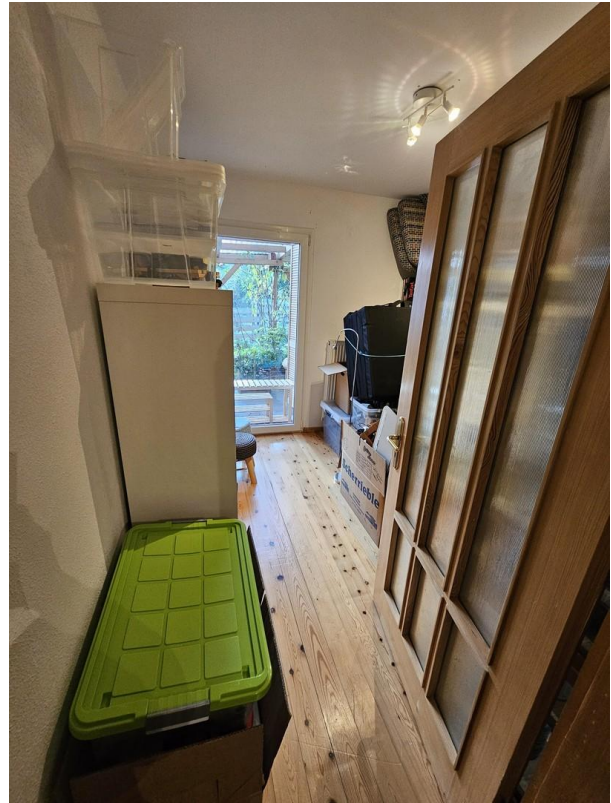
Bad re mit Badewanne+Dusche



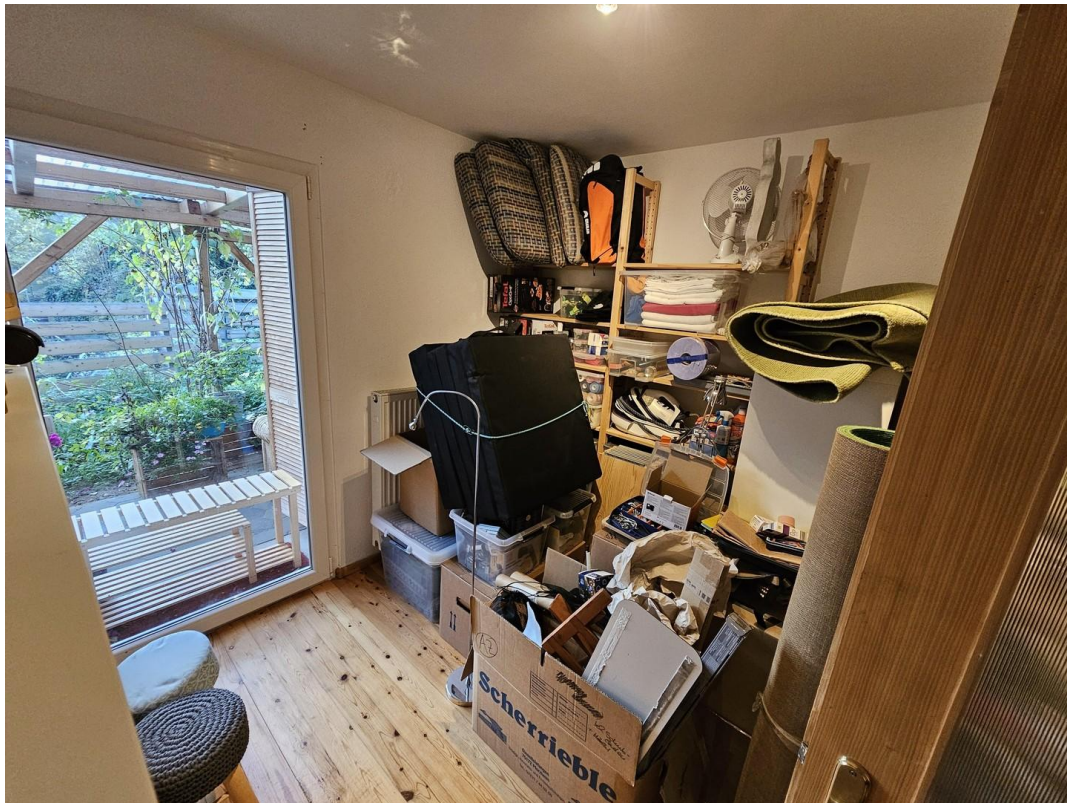
# Exposé - Galerie



Flur



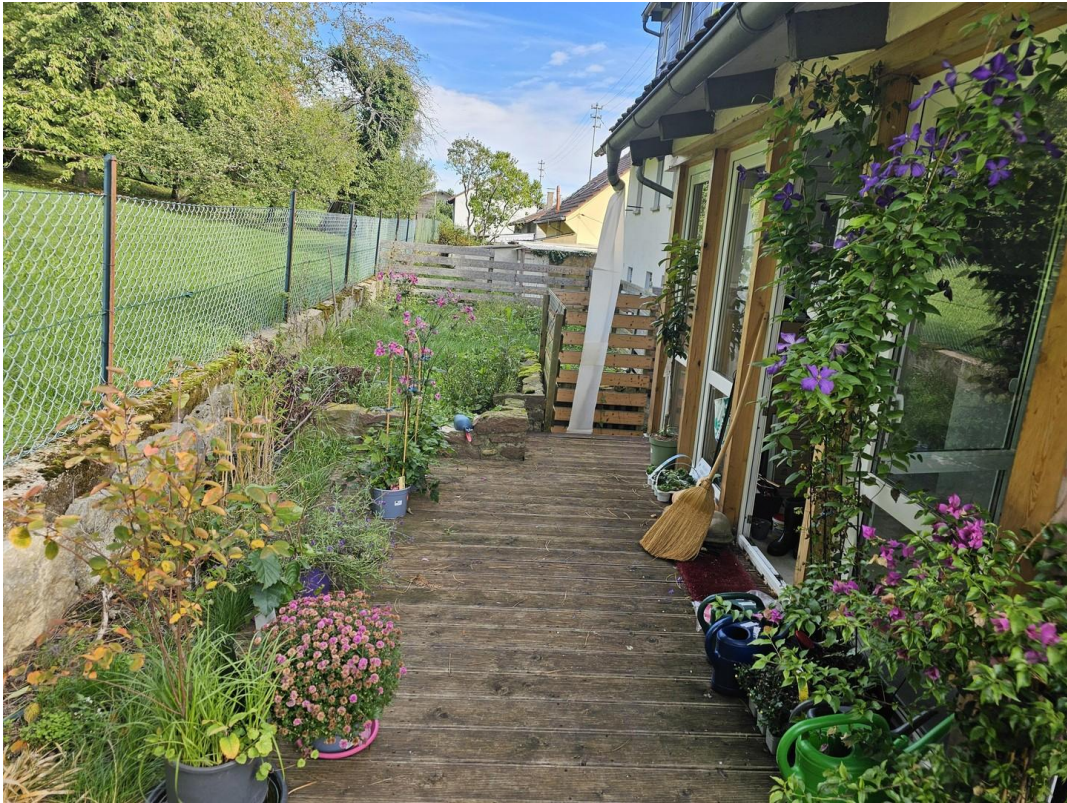
Zimmer 4



Zimmer 4



# Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenteil



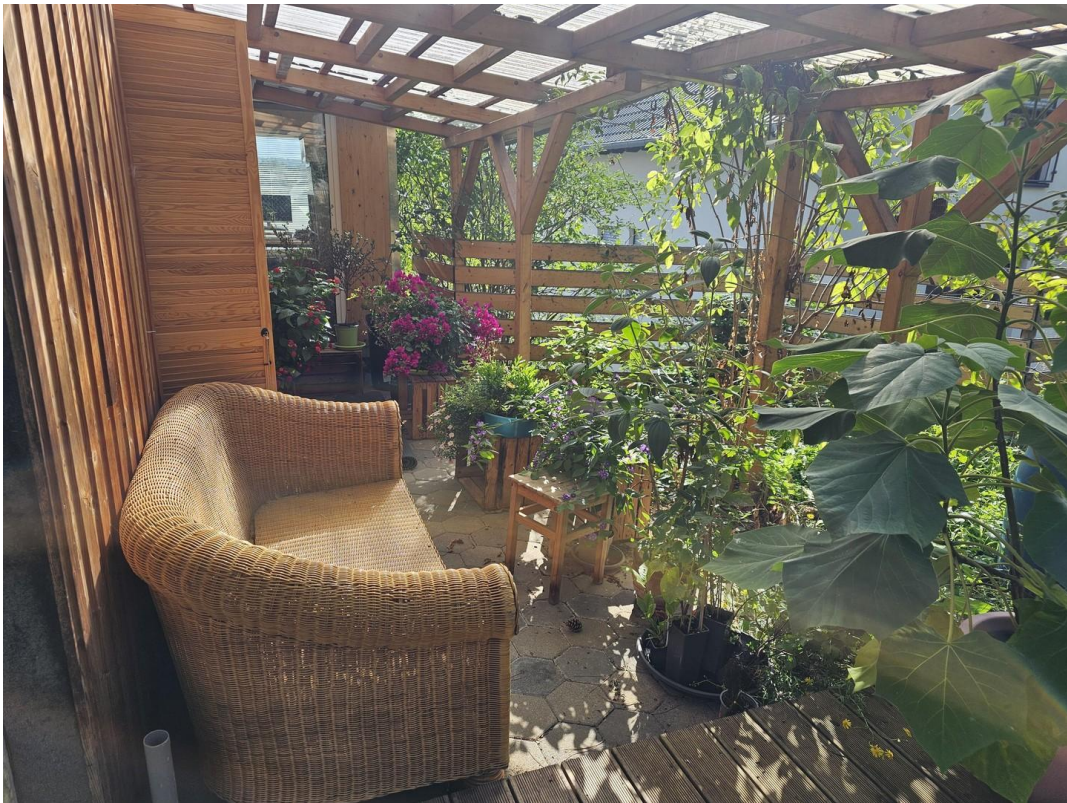
Grosser Terrassenteil



# Exposé - Galerie



Pergola/überdachte Terrasse



überdachte Terrasse



# Exposé - Galerie



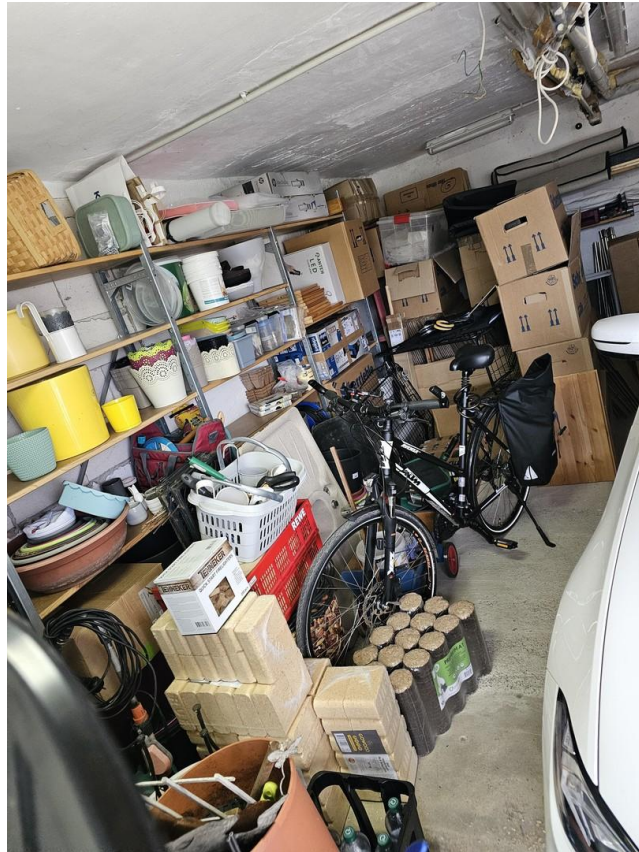
eigener Waschkeller



Garage mit grosse Autos



# Exposé - Galerie



Garage +zusätzlicher Platz



eigener Stellplatz



# Exposé - Galerie



Hausansicht



Haus und Vorplatz

# Exposé - Grundrisse

